

ТЕНДЕНЦІ ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ ФОРМАТУ SELF STORAGE В УКРАЇНІ

© Кобилюх О. Я., 2016

Висвітлено один із нових напрямів в організуванні складів в Україні – складів індивідуального зберігання. Охарактеризовано ринок self storage в США, Європі та Україні. Розглянуто асортимент послуг та ціноутворення та проведено структурування та сегментування споживання, окреслено перспективи його розвитку.

Ключові слова: логістика, склад, склад індивідуального зберігання, логістичний процес, диверсифікація.

TRENDS AND DEVELOPMENT PROSPECTS SELF STORAGE

© Kobylyukh O., 2016

The article highlights one of the new directions in organizing warehouses in Ukraine – individual storage warehouses. The characteristic self storage market in the USA, Europe and Ukraine. Considered range of services and pricing and held structuring and segmentation consumption. outlines the prospects for its development.

Key words: logistics, warehouse, self storage, logistics process, diversification.

Постановка проблеми. Склади є одним із найважливіших елементів логістичних систем. Об'єктивна необхідність у спеціально обладнаних місцях для утримання запасів/товарів існує на всіх стадіях руху матеріального потоку, починаючи від первинного та закінчуючи кінцевим споживачем. Останнім часом відбувається значна спеціалізація складської нерухомості. Так, зазвичай склади відносять до інфраструктури підприємств, але в розвинених країнах існує та швидко розвивається сегмент складів індивідуального зберігання. У США сегмент складів індивідуального зберігання займає близько 9 % ринку комерційної нерухомості. У Європі, де бізнес індивідуального зберігання речей почав розвиватися 10 років тому, вже діють 5000 складів.

Новий вид складів – self storage – розрахований на міських жителів, у яких накопичилися речі, яким немає місця ні в квартирі, ні в гаражі. Цей бізнес дедалі частіше користується популярністю і в українців. Організування self storage характеризується доволі коротким терміном окупності та високим рівнем рентабельності серед комерційної нерухомості.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Суть та завдання логістики складування знайшли відображення в багатьох працях вітчизняних науковців, серед яких Є. В. Крикавський, О. А. Біловодська, А. Г. Кальченко, М. Окландер, В. В. Смирчинский, О. М. Сумець, О. М. Тридід. Детально розглядаються аспекти логістики складування і зарубіжними науковцями, зокрема В. В. Дибською, В. С. Лукінским, Ю. М. Нерушем, А. М. Гаджинським, В. И. Сергеевим, Бауэрсоксом Дональд Дж., Д. Уотерсом та ін. У працях цих науковців розкрито теоретичні та прикладні аспекти логістики складування, зокрема, розглянуто склади та їх функції, наведено класифікацію складів, виокремлено складові логістичного процесу на складі та ін. В цих працях логістика складування розглядається в контексті діяльності підприємств та організацій і охоплює процеси формування складської мережі, ефективного функціонування складського господарства і управління

логістичним процесом на складі. Водночас нерозкритим є сегмент складів індивідуального зберігання, який останнім часом набуває все більшої популярності. Це вимагає детального вивчення його специфіки, що, своєю чергою, повинно надалі враховуватися при використанні логістичної концепції в діяльності продуцентів (операторів) послуг оренди складської нерухомості для індивідуального зберігання.

Цілі статті. Метою статті є ознайомлення з одним із нових напрямів в організуванні складів в Україні – складів індивідуального зберігання, що останнім часом активно розвивається. Зокрема, навести загальну характеристику ринку self storage в США, Європі та Україні, розглянути асортимент послуг та ціноутворення, провести структурування та сегментування споживання, окреслити перспективу його розвитку.

Виклад основного матеріалу дослідження. Сучасний великий склад являє собою високо-технологічну споруду, яка виконує функції накопичення, зберігання і розподілу товарів. Він є елементом певного логістичного ланцюга і повинен забезпечувати безперебійне та ритмічне обслуговування споживачів.

Зазвичай складське зберігання викликає асоціації з великими складськими і логістичними центрами. Але сучасний спосіб життя і рівень споживання привів до того, що звичайна родина середнього класу, що мешкає в компактній міській квартирі, потребує додаткового простору на зразок комори, де можна зберігати речі, не дуже потрібні в певний момент. Формат self storage пропонує активним містянам систему зберігання особистих речей, використання якої при невисоких витратах допоможе звільнити в квартирі простір для життя. Окрім того, на складах можна зберігати меблі, картини, які вивозять з квартир на час ремонту або при здачі житла в оренду, а також сезонні речі і спортінвентар – гірські лижі, велосипеди тощо. Формат self storage – прекрасна альтернатива гаражному і дачному зберіганню речей.

Склад індивідуального зберігання (англ. self storage) – сукупність мінібоксів (комірок, кімнат, мініскладів), що здаються в оренду на обмежений термін, як правило, від місяця. Призначені для зберігання як особистих речей приватних осіб, так і майна комерційних організацій [1].

Ідея складів індивідуального зберігання з'явилася в США в кінці 1950-х рр. Індустрія зберігання завжди активно розвивалася там, де був відповідний торговельний оборот. До Першої світової війни основним завданням американських складів було зберігання, але торговий бум 40-х років ХХ століття призвів до необхідності перегляду складських завдань, оскільки відбулася переорієнтація на дистрибуцію товарів. В цей же період в Америці вперше з'явилися склади для індивідуального зберігання. Перший склад формату self storage був заснований в 1958 р. в США в Форт-Лодердейл, а з 70-х років вони починають поширюватися по всьому світу. Як і в Радянському Союзі та в пострадянській Україні, спочатку індивідуальними складами в Америці слугували гаражі в індустріальних периферійних районах міст і передмість, поблизу автомагістралей. Однак у міру зростання добробуту американців паркувальні місця стали «зміщуватися» ближче до дому (підземні паркінги, паркувальні місця при будинку), до того ж житлові площі квартир і навіть заміських будинків стали занадто дорогими, щоб використовувати їх під рідко використовувані речі; виникла необхідність в появі окремих мініскладських площ для приватних клієнтів. Сьогодні на кожного жителя США (із новонародженими) припадає по 0,7 кв. м. приміщень для зберігання. Зараз в країні діє 50 тис. складів індивідуального зберігання, їх загальна площа становить 210 млн. кв. м. Обороти галузі у США становить \$ 22 млрд. на рік. Популярність self storage зумовлена мобільністю населення, адже багато людей живуть в орендованому житлі і регулярно переїжджають.

Наступними країнами, де камери індивідуального зберігання завоювали популярність, є Нова Зеландія і Австралія. Зелений континент сьогодні обслуговують 900 складських операторів, у віданні яких майже 1500 складів. На початку ХІ століття системи індивідуального зберігання активно розвинулися в Азії і Близькому Сході – в Японії зараз понад 2000 складів, а ринки складської нерухомості Сінгапуру і Гонконгу показують щорічний приріст на 5–7 %.

Формат self storage активно функціонує і в Європі – його оцінили в Великобританії, Франції, Німеччині та Нідерландах. Сьогодні 72 % населення Європи живе в містах, і очікується, що до 2020 року цей показник зросте до 80 %. У таких великих європейських країнах, як Великобританія, частка населення, що живе в містах, вже зараз доходить до 82 %, у Франції – до 80 % [3]. А отже, у міському середовищі збільшується дефіцит простору, скорочується кількість квадратних метрів на людину в житлових приміщеннях, при тому що ціни на нерухомість ростуть. Наприклад, в Лондоні число жителів в нинішньому році встановило новий історичний максимум в 8,6 млн. чоловік і, за прогнозами, перевищить 10 млн. осіб до 2030 р. Ціни на житлову нерухомість протягом останніх п'яти років росли на 8 % на рік, в результаті чого частка населення, яке орендує житло, збільшилася від 17 % в 2001 р. до більш ніж 25 % сьогодні. Крім того, середня площа двокімнатної квартири в Лондоні становить лише 47 кв. м, що підтверджує тенденцію до ущільнення простору. Тому у районах з високою щільністю забудови, особливо в країнах з високим рівнем соціально-економічного розвитку, активно використовують склади індивідуального зберігання.

Згідно з міжнародною статистикою, в Європі у 2014 р. налічувалося близько 2500 складів self-storage [2]. У 2015 році кількість складів індивідуального зберігання в Європі зросла на 7,1 % – до 2600, а загальний обсяг ринку досяг 7,5 млн. кв. м (збільшення на 4,9 %) (табл. 1). Понад 80 % складів індивідуального зберігання в Європі сконцентровано лише в шести країнах. Абсолютний лідер – Великобританія (39 %). Найменшу кількість площ задіяно під формат self storage у Естонії та Латвії (2 тис. і 5 тис. кв. м відповідно).

Таблиця 1

Кількість та площа об'єктів формату self storage в Європі у 2014-2015 рр. [3]

Країна	Кількість, од.			Площа, тис. кв. м.		
	2014	2015	структура 2015 р., %	2014	2015	структура 2015 р., %
Швеція	112	122	4,7	386	400	5,3
Німеччина	131	143	5,5	392	412	5,5
Іспанія	243	263	10,1	479	520	6,9
Нідерланди	264	282	10,9	789	839	11,3
Франція	330	336	12,9	902	920	12,3
Великобританія	975	1022	39,4	3200*	3317*	44,4
Інші	369	429	16,5	967	1057	14,3
Разом	2424	2597	100,0	7115	7465	100

* Включно з контейнерами

Середній рівень забезпеченості складами індивідуального зберігання в Європі – 0,015 кв. м на душу населення. Для порівняння, в США – 0,72 кв. м. В Європі в середньому на 1 млн. жителів припадає 5,3 складу індивідуального зберігання.

Середня площа складу індивідуального зберігання в Європі становить 4312 кв. м, хоча вона варіює від менше ніж 1000 кв. м до більш ніж 10000 кв. м. Частка зайнятих площ в сегменті зросла в 2015 р. від 74 % до 78 % [3].

У 2015 р. середня завантаженість формату self-storage в Європі становила 78 %, найбільшим цей показник був у Великобританії (83 %). Для порівняння у попередньому році цей показник становив 74 % і 78 % відповідно. Найбільший відсоток збільшення відбувся у Франції, і становив 9 % підвищення точки заповнюваності, та в Бельгії (7 %) і Данії (6 %). Майже всі країни збільшили свої середні рівні завантаженості за винятком Норвегії, яка не показала жодних змін.

На пострадянському просторі, а саме в Росії, послуга індивідуального зберігання речей з'явилася лише в 2007–2008 рр. в Москві, і в 2011–2012 рр. перші склади подібного формату почали відкриватися в Петербурзі [4]. Сьогодні в Москві працюють 127 тис. кв. м складів індивідуального зберігання. Цей ринок швидко розвивається. У 2013 р. в Москві було побудовано 27 тис. кв. м складів індивідуального зберігання, в 2012 р. – 34 тис. кв. м, в 2011 р. – 19,5 тис. кв. м, а в 2010 р. – 20,7 тис. кв. м. Однак існуюча пропозиція, на думку експертів, не покриває попиту на дану послугу [7]. Потенційна місткість одного лише московського ринку – не менше 1 млн. кв. м. На кінець 2015 р.,

на ринку Петербурга представлено 6 гравців зі складами різної площі та функціоналу. Загальний обсяг ринку індивідуального зберігання Санкт-Петербурга можна оцінити в 20 тис. кв. м. За оцінкою аналітиків, потенційна ємність петербурзького ринку self storage в найближчі десятиліття – близько 300 тис. кв. м [6].

Індивідуальне зберігання загалом у країні поки не завоювало такої популярності, як в інших країнах. Інша ситуація в Москві. Тут послуги індивідуального зберігання затребувані, оскільки люди часто живуть в орендованому житлі. Заповнення більшості таких складів наближається до 100 %. Московський self storage в своєму розпорядженні має камери зберігання з площею від півметра, але найбільш ходовий розмір індивідуальної камери зберігання – 4 кв. м. Найчастіше клієнти знімають камери self storage на півроку. До 65 % клієнтів, які використовують self storage – фізичні особи, решта 35 % – юридичні. Приватні особи зберігають в осередках техніку і меблі, сезонний спортінвентар. Представники бізнесу використовують склади для зберігання обладнання та меблів (затребувана послуга для сезонних кафе), одяг і побутові товари (інтернет-магазини) [2].

В Україні послуга self-storage в її повноцінному поданні (бокси малих розмірів, необмежений доступ до особистого боксу, багаторівнева охорона) з'явилася в 2015 р. Місто Київ – єдине місто в Україні, де існує формат self-storage. Склади розташовані в транспортній доступності, до свого модуля можна під'їхати безпосередньо на авто. Бокси розміщуються в закритому приміщенні під охороною. Кожен бокс має власне освітлення. Доступ орендаря до особистого боксу можливий 7 днів на тиждень, 24 години на добу або в режимі роботи 9–21 год сім днів на тиждень. Термін оренди – від 1 тижня до 1 року. Відкрито попереднє бронювання. Більшість операторів ринку пропонують страхування майна, яке клієнт зберігає в складському модулі. Вартість зберігання варіює від 72 грн. і в середньому становить 135 грн. / кв. м.

Правильне тимчасове зберігання меблів в індивідуальних боксах – це ще одна запорука відповідального зберігання речей клієнта. Для економії цінного часу упакувати речі можуть безпосередньо на складі self storage, де клієнт може придбати пакувальний матеріал і аксесуари: пакети, коробки необхідних розмірів, скотч, стрейч-плівку, рулетки і канцелярські товари.

Послуга індивідуального зберігання на Україні нова і має особливості. Наприклад, можливість модифікації боксу. У бокс можна додавати стаціонарні полки, дерев'яну підлогу. Така гнучкість послуги пояснюється новизною сфери self-storage в Україні і становленням її стандартів обслуговування, очікуваних українськими споживачами. Літо – період сезонного спаду на ринку послуг self-storage, восени завжди відбувається зростання орендних угод.

До послуг вітчизняного ринку self-storage вдаються як приватні особи, так і комерційні організації. Серед приватних клієнтів переважають молоді (від 20 до 40 років) люди і сімейні пари, які вирішують питання переїзду, зберігання предметів хобі (від велосипедів і спортивного інвентарю до меблів і техніки) та домашніх речей. Не останню роль в ухваленні рішення вивезти зайві предмети для зберігання в боксі відіграють і поїздки за кордон, де подібні послуги широко практикуються. Середня площа орендованого боксу від 5 до 10 кв. м, на термін від 15 днів. Хоча доволі часто два тижні оренди self-storage клієнти продовжують до 2–3 місяців, особливо ті з них, хто орендує квартири або мають незавершені угоди купівлі-продажу житла. Як правило, до випадкових факторів пролонгації належить тривалий ремонт.

Серед юридичних осіб-клієнтів формату self-storage є різні підприємства та інтернет-компанії, які потребують сторонніх невеликих складських приміщень для зберігання товарного запасу, монтажного обладнання, будівельних матеріалів, архівів, офісних витратних матеріалів тощо. Інтернет-магазинам бокси необхідні також для складування транзитних вантажів і організації логістики послуг доставки або організації на складі майданчику для обслуговування клієнтів.

Зберігання на складах індивідуального зберігання актуально для індивідуальних підприємців, представників малого та середнього бізнесу, серед яких можуть бути власники невеликих магазинів, автосервісів і шиномонтажу, event-компаній і рекламних агентств. Школи, банки, архіви, інтернет-магазини, дрібні непродуктові рітейлери, ресторани – ось невеликий перелік нинішніх клієнтів self storage сегмента. Вартість оренди індивідуального складу тимчасового зберігання значно нижча, ніж оренда звичайного складу, оскільки вона залежить від розміру орендованого складського боксу. Переплачувати за зайвий, незатребуваний метраж не треба, при цьому в будь-який момент бізнесмен може як скоротити, так і збільшити розміри свого складу.

Компанії, на відміну від фізичних осіб, укладають договір оренди на триваліший термін: від 6 місяців до 1 року, максимальний термін оренди, укладений за цей період становить 2 роки. Середня орендована площа – 15 кв. м. Однак і серед компаній терміни сильно варіюють. Найчастіше продовження оренди зумовлюється зміною сезонних причин: в літній період на склад вивозять на зберігання одні речі, а восени і взимку – вже інші.

Приватні особи становлять 70 % всієї клієнтури вітчизняного формату self-storage. І хоча вони орендують у більшості випадків не більше 2 кв. м, вони приносять компаніям 60 % доходу. Загалом приватні клієнти компаній – це люди середнього достатку. Ще 30 % – юридичні особи, в основному невеликі компанії і індивідуальні підприємці. Вони орендують зазвичай 10–15 кв. м і використовують бокси як склад для товару.

Українці ще не звикли до того, що сучасні склади – це не просто стелажи для зберігання, але частина цілого сучасного комплексу з налагодженою логістикою і надійною системою безпеки, «розумними» технологіями і арсеналом спецтехніки. Сьогодні в складські процеси повсюдно впроваджуються сучасні автоматизовані технології. Склади оснащуються сканерами штрих-кодів, терміналами збору даних, принтерами етикеток, електронними вагами та іншим комп'ютерним та електронним обладнанням. А всіма процесами управляє єдина інформаційно-програмна система, яка автоматизує діяльність. Такий підхід дає змогу оптимізувати всі процеси, знижує втрати від впливу людського фактора і забезпечує ведення обліку в реальному режимі часу.

Оскільки формат self-storage новий для України і відповідно будівництво/реконструкція складів ведеться в останні роки, то на майданчиках self-storage зазвичай встановлюються нові інженерні системи пожежної безпеки, складні системи контролю доступу та відеоспостереження, що дає змогу здійснювати єдиний контроль і надавати клієнтам гарантований комплекс послуг з охорони майна та забезпечення доступу на орендований склад. Нестандартна прокладка тросів з датчиками сигналізації, велика кількість осередків в системах індивідуального освітлення та охорони, використання світлодіодних ламп для мінімізації витрат на електропостачання, інтегрованих з датчиками руху і автоматичним включенням /виключенням освітлення при появі людини – такі основні технічні параметри інженерної системи функціонування сучасних складів індивідуального зберігання. Враховуючи певні особливості формату складів індивідуального зберігання, наведені вище, доцільно представити їх класифікацію (табл. 2).

Таблиця 2

Класифікація складів індивідуального зберігання (self storage)

Ознака класифікації	Вид складів
Тип складського приміщення	Контейнер, бокс, комірка, кімната
Розмір корисної складської площі	Малі — від 0,5 до 10 м ² ; середні — від 11 до 40 м ² ; великі — від 41 до 110 м ²
Рівень механізації	Немеханізовані, механізовані, автоматизовані
Рівень автоматизації	Система пожежної безпеки, система контролю доступу, система відеоспостереження
Транспортні умови	У зоні доступності громадського транспорту, доступність власним транспортом
Форма власності клієнтів	Фізичні особи, юридичні особи
Поверхова висота приміщень	Низьковисотні (одноповерхові), середньовисотні, висотні
Температурний режим	Теплі, утеплені, холодні
Технічна будова	Стаціонарна, мобільна
Вид продукції, яку зберігають	Приватні особи – побутові меблі, техніку, спортивний інвентар та спорядження, сезонні і особисті речі, предмети інтер'єру та цінні речі, малогабаритні транспортні засоби Юридичні особи – офісний склад (офісні меблі та оргтехніка), архівні документи, рекламні матеріали і обладнання, меблі для літнього кафе, товари інтернет-магазинів, негабаритні товари

Джерело: власне опрацювання на основі [4, 5, 6, 9]

Незважаючи на значні відмінності між «класичними» складами та складами формату self-storage, практично всі завдання та функції логістики складування є прикладними для цього сегмента ринку.

Надзвичайно важливою є локація майданчику під формат self-storage. На нашу думку, найзручнішим є розташування поблизу великих бізнес-центрів, житлової забудови і, однозначно, великої транспортної магістралі міста. За даними FEDESSA, більшість комплексів в Європі розташовані в великих містах, причому переважає багатопверховий тип. З 147 комплексів, розташованих в Лондоні, 70 зосереджено в межах міста в багатій західній частині, тоді як в бідному Східному Лондоні їх лише 6. Лондонські компанії намагаються бути територіально якомога ближчими до покупця. Незважаючи на те, що оренда землі в елітному Західному Лондоні порівняно дорога, більшість компаній вважали за краще платити більше за оренду, замість того, щоб піти на околиці. Два найбільші лондонські гравці, Safestore і Big Yellow, вважали за краще розташувати свої комплекси у вигляді кільця навколо центру Лондона, орієнтуючись на багаті райони, та другого кільця по самій околиці міста.

З погляду ліквідності і окупності інвестиційні проекти у формат self-storage вітчизняних операторів значно кращі, ніж великі складські комплекси. Їх окупність не йде за горизонт 8–10 років, а обмежується 4–5 роками [8]. Так, до прикладу, київська компанія «Свій склад» окупила свої інвестиції за три роки, чому сприяла наявність власних, а не орендованих площ [9]. Ця сама компанія має досвід роботи й на орендованих площах. У 2014 р. вони зняли в оренду приблизно 1 тис. кв. м складських приміщень, де розмістили металеві бокси площею від 1 до 15 кв. м (з висотою стель 3 м) з доступом до них 24 год. на добу. Вартість послуги встановили на рівні 190–310 грн./кв. м на місяць. За рік роботи заповнюваність складу досягла 80 %. На відміну від конкурентів «Свій склад» більше орієнтується на фізичних осіб, які орендують 80 % площ, тоді як бізнес заповнює 20 %. «Наші клієнти – це люди із середнім рівнем доходів. Кожен десятий орендар добирається до складу на громадському транспорті» [9].

Попит на готові майданчики під формат self-storage високий: найчастіше оператори вважають за краще купувати приміщення під склади, реконструювати їх, а не будувати з нуля. Економічно це вигідніше: будівля готова, комунікації є. Реконструкція 1 кв. м корисної площі коштує від \$ 400 до \$ 800 залежно від категорії складу.

Зазвичай запуск проекту складів індивідуального зберігання не вимагає високого рекламного бюджету, основне просування йде через Інтернет за наявності власного сайту та просування послуг складу в мережі за допомогою прихованої реклами в інтернет-виданнях бізнес-середовища. Підвищується інформованість про послугу серед фізичних та юридичних осіб, водночас зростає попит на послугу.

Прибутковість бізнесу в Україні набагато нижча, ніж в Європі. Більшою мірою на це вплинула девальвація національної валюти. За даними компанії JLL, в Європі вартість оренди боксу становить в середньому близько €340 за кв. м на рік (відповідно €29 за кв. м на місяць) [3]. Але незважаючи на це, рентабельність за валовим виторгом значно вища, ніж в інших сегментах комерційної нерухомості в Україні і становить близько 40–50 % [9]. Якщо працювати на власних, а не на орендованих площах, то рентабельність за валовим виторгом вища.

Учасники ринку не планують зупинитися на досягнутому. У YarTrans Logistic розглядають варіант відкриття в 2016 р. self-storage на 1 тис. кв. м. Компанія «Свій склад» також планує відкрити ще одну точку, за площею трохи більшу за існуючі, а також розширити вже працюючий склад на 450 кв. м. за рахунок двоярусних боксів.

Повертаючись до тенденцій світового та європейського ринку формату self-storage, слід зазначити, що сьогодні на західному ринку йде не просто зростання ринку цих послуг, а й активний процес диверсифікації індустрії self-storage, коли з'являються спеціалізовані міні-склади під окремі товари, наприклад, вина.

На більшості європейських ринків сегмент складів індивідуального зберігання демонструє стійкі ознаки зростання з погляду розширення площ, девелопменту та появи нових гравців. Крім того, відбувається безпрецедентна консолідація галузі, оскільки великі оператори, які раніше зростали переважно за рахунок девелопменту нових об'єктів, сьогодні розширюються, скуповуючи вже існуючі менші компанії. Як приклад можна навести покупки Shurgard в Німеччині і

Нідерландах, Big Yellow в Великобританії і недавнє придбання City Self Storage компанією Blue Spase в Іспанії. В 2015 р. обсяг угод в Європі щодо викупу компаній, що займаються складами індивідуального зберігання, становив €400 млн. [3].

Слід зазначити, що приплив капіталу в європейську комерційну нерухомість за останні кілька років значно зріс. У першій половині 2015 р. обсяг прямих інвестицій в комерційну нерухомість Європи зріс на 21 % порівняно з аналогічним періодом 2014 р. і досяг €102 млрд. Сьогодні багато інвесторів «витісняються» з «традиційних» секторів у великих містах і проявляють більше активності в «альтернативних» областях, таких як об'єкти медичного призначення, житло для студентів і склади індивідуального зберігання. На частку такої альтернативної нерухомості сьогодні припадає 17 % всіх інвестиційних угод в Європі проти 10 % в 2010 р.

Європейські оператори складів індивідуального зберігання очікують зростання попиту на свої послуги – адже згідно з дослідженнями, для задоволення існуючого попиту в Європі необхідно будувати більше об'єктів self-storage. Такі ринки, як Великобританія і Нідерланди, стають все більш зрілими, і загалом по європейському регіону спостерігається високий інтерес інвесторів і девелоперів до цього сектора – досвідчені гравці прагнуть виходити на нові сегменти, які демонструють стійкі показники зростання.

Висновки і перспективи подальших досліджень. Ніша формату self-storage в Україні тільки формується і буде розвиватися помірними темпами. Сегмент складів індивідуального зберігання має перспективи насамперед у тих країнах, де зростає добробут населення, і наслідком цього є купівля кінцевими клієнтами значної кількості споживчих товарів, що вимагають додаткового місця/простору для їх зберігання.

Відсутність масштабного довгострокового досвіду ведення цього бізнесу, відсутність або нестабільність попиту, зумовлена браком інформації, традицій такого зберігання як у населення, так і малого бізнесу, низька рухливість і низькі зарплати населення – це основні перешкоди на шляху формування сегмента self-storage на вітчизняному ринку складської нерухомості. Але найважливішим фактором успіху будь-якого проекту є виявлення перспективного попиту і подальша концентрація зусиль саме в цьому напрямі. Саме своєчасність нової послуги на ринку грає ключову роль.

Урбанізація і скорочення життєвого простору населення є ключовими стимулами розвитку ринку складів індивідуального зберігання в Європі. Сьогодні багато українців, як і американці кінця 1950-х рр., все ще зберігають речі на балконах, дачах і в гаражах. Однак у міру зростання добробуту жителів міст, розширення їх меж, заміни гаражних територій багатоповерховими паркінгами та автостоянками виникне потреба у появі невеликих складських боксів для приватних осіб. Без сумніву, що в Україні, як і в розвинених країнах, послуга оренди індивідуального складського боксу стане одним з найпопулярніших способів зберігання речей, а балкони, дачі і паркувальні місця будуть використовуватися виключно за своїм призначенням.

1. https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%BA%D0%BB%D0%B0%D0%B4_%D0%B8%D0%BD%D0%B4%D0%B8%D0%B2%D0%B8%D0%B4%D1%83%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE%D0%B3%D0%BE_%D1%85%D1%80%D0%B0%D0%BD%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%8F 2. Mooallem, Jon *The Self-Storage Self – Storing All the Stuff We Accumulate*. *NYTimes.com*. 3. FEDESSA *European self-storage Annual Survey 2015* [електронний ресурс] – Режим доступу: http://aesstrasteros.es/sites/default/files/FEDESSA_Annual_Survey_2015.PDF. 4. *Что такое индивидуальный склад NordBox?* [електронний ресурс] – Режим доступу: <http://nordboxspb.ru/about/company/> 5. *Свій склад – сервіс зберігання речей* [електронний ресурс] – Режим доступу: <http://svoysklad.com/ua/> 6. *Новое слово в складах* [електронний ресурс] – Режим доступу: <http://expert.ru/northwest/2014/27/novoe-slovo-v-skladah/> 7. *Ежемесячный рост спроса на услуги складов индивидуального хранения* http://www.vedomosti.ru/realty/articles/2011/06/09/ezhemesyachnyj_rost_sprosa_na_uslugi_skladov_individualnogo 8. *Приживутся ли в России системы индивидуального хранения* [електронний ресурс] – Режим доступу: http://www.vedomosti.ru/newspaper/articles/2012/03/16/sklad_nenuzhnyh_veschej_if_storage – новая ниша на рынке недвижимости [електронний ресурс] – Режим доступу: <http://www.abcnews.com.ua/ru/analytics/sklady-razvivaiutsia-v-uzkom-profile-1>